

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Definisi Perjanjian

Pengertian Perjanjian adalah sumber penting yang melahirkan perikatan. Pengertian Perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUHPdt, yaitu “perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Atau juga dapat diartikan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.¹⁴

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau ada dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal sedangkan kontrak memiliki arti yang lebih sempit, karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis, dengan demikian perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis dapat disebut kontrak, sedangkan yang dibuat secara lisan dapat disebut sebuah perjanjian atau persetujuan saja.¹⁵

Perjanjian atau *Verbinteniss* mengandung pengertian: suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan para pihak lain untuk menunaikan prestasi¹⁶

¹⁴ Komariah. 2013. *Hukum Perdata*. Malang. UMM Pres. Hlm 140

¹⁵ Subekti. 1987. *Perbandingan Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Hlm 1

¹⁶ M.Yahya. 1982. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Penerbit Alumni. Bandung. Hlm 6

Perjanjian secara umum, mempunyai arti luas dan sempit, perjanjian dalam arti luas adalah perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain, dalam arti sempit “perjanjian” disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPdt.¹⁷

Suatu perjanjian terjadi dengan persetujuan pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perikatan bukan dengan janji pun terjadi, tidak ada persetujuan pihak-pihak yang bersangkutan.¹⁸ Perjanjian-perjanjian itu pada umumnya berbentuk bebas, artinya dapat diadakan secara lisan, dan apabila itu diterapkan dalam suatu tulisan, yang sifatnya sebagai alat pembuktian semata.¹⁹

Perjanjian sering dibuat sebagai pedoman atau pegangan didalam pelaksanaan transaksi bisnis atau penyelesaian sengketa apabila ada perselisihan antara pihak dalam perjanjian (kontrak) yang telah dibuat, untuk itu perlu dibuat secara cermat dan teliti untuk dapat digunakan didalam prakteknya, dan juga perlu disimpan dengan baik sebagai dokumen untuk dijadikan bukti apabila terjadi sengketa dikemudian hari serta dapat digunakan untuk mengurangi resiko bisnis.

¹⁷ J.Satrio. 2001. *Hukum Perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta. Citra Aditya Bakti. hlm. 28

¹⁸ C.S.T Kansil. 2004. *Modul Hukum Perdata, termasuk asas-asas hukum perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. hlm. 209

¹⁹ H.F.A Vollmar. 1995. *Pengantar Studi Hukum Perdata*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. hlm. 128.

Di dalam perjanjian ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi antara kedua belah pihak, hal itu di maksudkan agar pihak-pihak dalam perjanjian memenuhi janjinya, sehingga terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri yang memungkinkan untuk menunaikan prestasi.

2. Unsur-unsur Perjanjian

Suatu perjanjian itu harus memenuhi 3 macam unsur, yaitu:²⁰

- 1) *Essentialia*, adalah unsur yang sangat esensi/penting dalam suatu perjanjian yang harus ada. Dalam perjanjian harus ada kata sepakat antara kedua belah pihak.
- 2) *Naturalia*, adalah unsur perjanjian yang sewajarnya ada jika tidak dikesampingkan oleh kedua belah pihak. Dan diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga unsur *naturalia* ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi²¹
- 3) *Accidentalialia*, adalah unsur perjanjian yang ada jika dikehendaki oleh kedua belah pihak. Misalnya perjanjian tidak dibutuhkan suatu bentuk tertentu, artinya perjanjian boleh dibuat dengan akte atau secara lisan.

3. Syarat Sah Perjanjian

²⁰ Komariah. Op.cit. Hal 143

²¹ Ahmadi Miru, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 31-32

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi 4 syarat tersebut di bawah ini:²²

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang di adakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga di kehendaki oleh pihak yang lain, jadi kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas dan mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Dalam pasal 1330 KUHPdt disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh dalam pengampuan
- 3) Orang yang telah kawin (dengan adanya UU No 1 Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut pasal 330 KUHPdt belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin.

c. Suatu hal tertentu;

²² Komariah. Opcit. Hal 146-147

Suatu hal tertentu artinya adalah barang yang menjadi objek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asal dapat ditentukan dikemudian hari.

d. Suatu sebab yang halal;

Suatu causa atau sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana di atur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

Syarat sah nya perjanjian yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdata yakni kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut syarat subyektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh subyek atau para pihak dalam perjanjian. Sedangkan syarat hal tertentu dan sebab atau *causa* yang halal disebut syarat obyektif karena syarat tersebut harus dipenuhi oleh objek perjanjian.

4. Asas dalam Perjanjian

Asas hukum adalah pikiran dasar yang umum dan abstrak atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat dalam setiap sistem yang terdapat dalam peraturan Perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan tidak ditemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dari peraturan konkrit tersebut.

Selain syarat sah nya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, dalam pelaksanaannya perjanjian juga harus memperhatikan dan menerapkan asas-asas

dalam hukum perjanjian²³. Di dalam hukum perjanjian dikenal asas-asas hukum perjanjian, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan, yaitu :²⁴

a. Asas kebebasan berkontrak

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian, kehendak dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.²⁵

Asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdt: “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuatnya harus menaati hukum yang telah dibuatnya, meskipun setiap orang bebas membuat perjanjian namun isi dalam perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, asas kesusilaan dan ketertiban umum.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme memberikan batasan bahwa suatu perjanjian terjadi harus memenuhi syarat-syarat perjanjian tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan membuat akibat hukum sejak saat tercapainya syarat-

²³Anita Kamilah. 2013. *Bangun Guna Serah (Build operate and Transfer/ BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*. Bandung. CV Keni Media, , hal. 97.

²⁴Niru Anita, “Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”. Jurnal ilmiah hukum, Vol 8 No 1, September 2017, 45-46

²⁵Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. Kencana. hlm. 3.

syarat antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat dibuat secara lisan atau dapat pula dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti, kecuali untuk perjanjian-perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis sebagai format yang harus dipenuhi sebagai perjanjian formal, misal perjanjian hibah, perjanjian perdamaian, atau perjanjian perdamaian. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kata sepakat diantara para pihak.

c. Asas pacta sunt servanda

Asas ini berhubungan dengan asas akibat perjanjian dan tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1) dalam kalimat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pembuatnya sebagai undang-undang. Dan kalimat ini pula tersimpul larangan bagi semua pihak termasuk didalamnya hakim untuk mencampuri isi perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak tersebut. Oleh karenanya, asas ini disebut juga asas kepastian hukum. Asas ini dapat dipertahankan sepenuhnya dalam hal:

- 1) Kedudukan para pihak dalam perjanjian itu seimbang;
- 2) Para pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian dan berlaku bagi debitur maupun

bagi kreditur. Menurut Subekti, pengertian itikad baik dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subyektif) maupun dalam hukum perjanjian (pengertian obyektif).²⁶

e. Asas kepercayaan.

Tanpa adanya kepercayaan maka perjanjian itu tidak akan mungkin diadakan oleh kedua belah pihak, dengan kepercayaan itu kedua pihak mengikatkan dirinya untuk keduanya masing-masing akan melaksanakan prestasi dan *tegen*/kontra prestasi. Perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang

f. Asas personalitas.

Asas ini merupakan asas pertama dalam hukum perjanjian yang pengaturannya dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1315 KUHPdt yang bunyinya "pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri".

g. Asas persamaan hukum.

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat dan tidak dibedakan baik dari warna kulitnya, bangsa, kekayaan, jabatan dan lain-lain.

h. Asas keseimbangan.

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, bahwa para pihak

²⁶Subekti. 2001. *Hukum pembuktian*. Jakarta. PT. Pradnya Paramita. hal. 42

dalam perjanjian masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang. Prestasi harus seimbang dengan *tegen*/kontra prestasi, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan sebaliknya debitur mempunyai kekuatan untuk menuntut *tegen*/kontra prestasi. Sutan Remy Sjahdeini, dalam disertasinya yang berjudul “Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia”²⁷, menganalisis keseimbangan kontrak pada hubungan antara bank-nasabah, menyimpulkan bahwa keseimbangan para pihak hanya akan terwujud apabila berada pada posisi yang sama kuat. Oleh karena itu, dengan membiarkan hubungan kontraktual para pihak semata-mata pada mekanisme kebebasan kontrak, sering kali menghasilkan ketidakadilan. apabila salah satu pihak berada dalam posisi yang lemah.

i. Asas kepastian hukum.

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Dari pasal 1338 KUHPdt tertuang asas kepastian hukum, karena mengakui isi perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang disebut dengan undang-undang dalam arti konkrit, yakni undang-undang yang lahir dari perjanjian dan hanya berlaku pada para pihak dalam perjanjian.

j. Asas moral.

Dimana seseorang yang melakukan perbuatan atau mewakili urusan orang lain dengan sukarela (moral) tanpa punya hak untuk melakukan *tegen* prestasi, yang

²⁷ Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Pradana Media Group, Jakarta, hal 27

bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini menunjukkan adanya moral dalam melaksanakan perikatan, sebagaimana dalam *zaakwarneming*(perwakilan tanpa kuasa) yang terdapat dalam pasal 1354 KUH Perdata.

k. Asas kepatutan.

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian bahwa perjanjian tidak hanya mengikat hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang yang dituangkan dalam pasal 1339 KUHPdt. Menurut asas ini ukuran tentang hubungan para pihak ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

l. Asas kebiasaan.

Asas ini diatur dalam. Pasal 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa saja yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam kebiasaan dan lazim diikuti meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.

m. Asas perlindungan.

Mengandung arti bahwa antara kreditur dan debitur harus dilindungi oleh hukum. Namun yang perlu mendapat perlindungan adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan para pihak untuk menentukan dan membuat suatu perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian dapat

dipahami bahwa dari keseluruhan asas tersebut diatas merupakan hal yang penting dan mutlak harus diperhatikan bagi para pembuat perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

5. Jenis-Jenis Perjanjian

Jenis Perjanjian Beberapa jenis perjanjian akan diuraikan seperti berikut ini berdasarkan kriteria masing-masing, yaitu :

a. Perjanjian Timbal Balik dan Sepihak.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, jadi pihak yang berkewajiban melakukan suatu prestasi juga berhak menuntut semua kontra prestasi. Seperti halnya pada perjanjian jual-beli, sewa- menyewa dan tukar-menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi. Contohnya yaitu hibah (Pasal 1666 KUH Perdata) dan perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792 KUH Perdata).

b. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian atas beban

Perjanjian Cuma-Cuma ialah perjanjian dalam nama pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan tiada mendapatkan nikmat daripadanya. Contohnya adalah perjanjian hibah. Perjanjian atas beban ialah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi (memberikan suatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu)

c. Perjanjian Konsensuil dan Riil

Perjanjian konsensuil ialah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak, jadi perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata, jadi dengan adanya kata sepakat saja perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak.

d. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah memiliki nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas yang diatur dan disebutkan dalam KUHPdt buku III bab V s/d Bab XVII dan dalam KUHD, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan. Sedang perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama dan tidak diatur dalam KUH Perdata serta jumlahnya tidak terbatas. Jenis perjanjian ini banyak ditemukan dalam masyarakat.

e. Perjanjian Obligatoir dan Kebendaan

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak dan belum memindahkan hak milik. Sedang perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam jual-beli, sewa- menyewa, dan tukar-menukar.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Kemitraan

1. Definisi Perjanjian Kemitraan

Kemitraan dilihat dari perspektif etimologis diadaptasi dari kata *partnership* dan berasal dari kata *partner*. *Partner* dapat diterjemahkan “pasangan, jodoh, sekutu atau kompanyon”. Sedangkan *partnership* diterjemahkan menjadi persekutuan atau perkongsian. Bertolak dari sini maka kemitraan dapat dimaknai sebagai suatu bentuk persekutuan antara dua pihak atau lebih yang membentuk suatu ikatan kerjasama atas dasar kesepakatan dan rasa saling membutuhkan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kapabilitas di suatu bidang usaha tertentu, atau tujuan tertentu, sehingga dapat memperoleh hasil yang lebih baik.²⁸

Menurut Dr. Muhammad Jafar Hafsah kemitraan adalah suatu strategi bisnis yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dalam jangka waktu tertentu untuk meraih keuntungan bersama dengan prinsip saling membutuhkan dan saling membesarkan.²⁹

Konstruksi hukum pada kemitraan sendiri adalah salah satu bentuk perjanjian tidak bernama, dimana perjanjian tidak bernama diatur dalam pasal 1319 BW³⁰

“semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”

Walaupun kemitraan sendiri tidak diatur secara jelas dalam KUHPdt, namun keabsahan kontrak sampai putus atau batalnya kontrak tersebut sama dengan perjanjian

²⁸ Ambar Teguh Sulistiyani, *Kemitraan dan Model-model Pemberdayaan*, (Yogyakarta: Gava Media, 2004), h. 125.

²⁹ Mohammad Jafar Hafsah, *Kemitraan Usaha*, (Jakarta: Sinar Harapan, 2000), h. 10.

³⁰ Kitab Undang-undang Hukum Perdata

bernama. Sama seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, keabsahan suatu kontrak diatur dalam pasal 1320 KUHPdt, yaitu:

1. Kesepakatan
2. Kecakapan
3. Objek tertentu
4. Causa yang halal

Kontrak kemitraan sendiri diatur berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Dalam asas ini para pihak bebas membuat klausa-kalusa yang mereka sepakati. Prinsip kebebasan berkontrak sendiri terdapat pada 5 prinsip hukum, yaitu:

1. Kebebasan menentukan isi kontrak
2. Kebebasan menentukan bentuk kontrak
3. Kontrak mengikat sebagai undang-undang
4. Aturan memaksa (mandatory rules) sebagai pengecualian
5. Sifat internasional dan tujuan prinsip-prinsip yang harus diperhatikan dalam penafsiran kontrak.

Dengan adanya unsur-unsur tersebut kepastian hukum untuk para pihak terjamin baik, dimana tidak akan terjadi ketimpangan atau tidak lebih memberatkan kepentingan salah satu pihak, namun harus memperhatikan kepentingan pihak-pihak yang terkait secara langsung dan tidak langsung.

Menurut BWTP (Banking With The Poor Network) disebutkan bahwa “kemitraan adalah kerja sama antara organisasi dari dua atau lebih sektor yang berkomitmen untuk bekerja sama untuk sebuah proyek pengembangan secara berkelanjutan. Kemitraan yang memberi resiko dan keuntungan yang ada, meriview kemitraan secara rutin dan meriview kemitraan jika dibutuhkan”

Kemitraan menurut Kian Wie merupakan kerjasama usaha antar perusahaan besar atau menengah yang bergerak di sektor produksi barang – barang maupun di sektor jasa dengan industri kecil berdasarkan atas asas saling membutuhkan, saling memperkuat, dan saling menguntungkan.³¹

Menurut Umar Kasim, perjanjian kemitraan adalah bentuk umum suatu hubungan hukum antara satu pihak dengan pihak lainnya atas dasar hubungan kemitraan (*partnership agreement*). Bentuk perjanjian melakukan pekerjaan atas dasar kemitraan yaitu: perjanjian bagi hasil, perjanjian keagenan (baik secara pribadi atau korporasi), inti-plasma, sub-kontrak, perjanjian pembayaran (setoran) sejumlah nilai uang tertentu, dan lain – lain.

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas mengenai kemitraan dan perjanjian kemitraan dapat disimpulkan bahwa perjanjian kemitraan merupakan suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang saling bekerja sama dalam jangka waktu tertentu untuk memperoleh keuntungan bagi para pihak tersebut.

2. Unsur-unsur Kemitraan

Pengertian-pengertian diatas juga dapat ditarik beberapa unsur dari kemitraan, yaitu
.³²

- a. Kerjasama usaha Jalinan bisnis dengan konsep kemitraan didasarkan pada hubungan kerjasama (sebagai mitra/*partner* kerja). Hubungan kerjasama ini

³¹Thee Kian Wie. 1992. *Dialog Kemitraan dan Keterkaitan Usaha Besar dan Kecil dalam Sektor Industri Pengolahan*. Jakarta. Gramedia. hal 3

³²B.N.Marbun. 1997. *Manajemen Perusahaan Kecil*. Jakarta. PT. Pustaka Binaman Pressindo. hal 35

mempunyai arti bahwa antara para pihak memiliki kedudukan yang sama dan setara. Dengan demikian mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

- b. Antara usaha besar atau menengah dan usaha kecil Pola kemitraan dilakukan oleh pengusaha besar yang telah mapan sekaligus mempunyai tanggung jawab sosial untuk ikut memberdayakan usaha kecil agar tumbuh menjadi pengusaha yang tangguh dan mandiri.
- c. Pembinaan dan pengembangan Kerjasama usaha pola kemitraan disertai hubungan kerjasama dengan rasa tanggungjawab sosial pengusaha besar untuk memberi pembinaan dan bimbingan kepada pengusaha kecil agar diharapkan dapat tumbuh dan berkembang sebagai komponen ekonomi yang tangguh dan mandiri.
- d. Saling memerlukan, memperkuat, dan menguntungkan Konsep kemitraan yang saling memerlukan dapat menjamin eksistensi perusahaan terutama untuk jangka panjang.

3. Asas-asas Kemitraan

Adapun tujuan dari kemitraan itu sendiri adalah mewujudkan tujuan pembangunan nasional pada umumnya dan tujuan pembangunan ekonomi khususnya. Beberapa asas-asas yang terkandung dalam kemitraan, yaitu :

- a. Asas kesejajaran kedudukan mitra
- b. Asas saling membutuhkan
- c. Asas saling mematuhi etika bisnis
- d. Asas saling menguntungkan

4. Prinsip-prinsip Kemitraan

Prinsip yang perlu dipahami dan dimiliki oleh masing–masing anggota kemitraan, yaitu :³³

- a) Prinsip Kesetaraan (*Equity*) Individu, organisasi atau institusi yang telah bersedia menjalin kemitraan harus merasa sama atau sejajar kedudukannya dengan yang lain dalam mencapai tujuan yang disepakati.
- b) Prinsip Keterbukaan, Keterbukaan terhadap kekurangan atau kelemahan masing–masing anggota serta berbagai sumber daya yang dimiliki. Dengan adanya keterbukaan sejak awal dijalaninya kemitraan sampai berakhirnya kemitraan akan menimbulkan saling melengkapi antara sesama mitra.
- c) Prinsip Asas Manfaat Bersama (*Mutual Benefit*) Individu, organisasi atau institusi yang telah menjalin kemitraan memperoleh manfaat dari kemitraan yang terjalin sesuai dengan kontribusi masing – masing

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.³⁴

³³digilib.unila.ac.id/3703/16/BAB%20II.pdf (diakses pada tanggal 12 November 2018).

³⁴ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1548

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang yang ditentukan³⁵

Menurut pendapat Wiryo Prodjodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.³⁶

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan

Sewa menyewa (*huur en verhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk “dinikmati”

³⁵ Rahayu Hertini. 2014. *Aspek Hukum Bisnis*. Citra Mentari. Hal 34

³⁶ Wiryo Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, 1981, hlm. 190

sepenuhnya³⁷. Dari rumusan pengertian diatas dapat dilihat, bahwa sewa menyewa merupakan:

- suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa
- pihak yang menyewa menyerahkan suatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati (*volledige genot*),
- penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertntu pula.

Sewa menyewa ini merupakan perjanjian “*konsensual*” yang bebas bentuknya. Bisa dengan persetujuan lisan atau tertulis. Objek persetujuan sewa menyewa meliputi segala jenis benda, objek persetujuan sewa menyewa meliputi segala jenis benda, baik benda berwujud, benda tidak berwujud, benda bergerak dan tak bergerak, kecuali benda-benda yang berada diluar perniagaan (*buiten de handel*). Mengenai Essensialia harga sewa atau uang sewa harus ditentukan bersama, karena itu besarnya uang sewa “harus tertentu” atau suatu yang “dapat ditentukan”. Bisa ditentukan berbentuk sejumlah uang atau berupa prestasi lain. Harga sewa bukan mesti berupa uang, tapi bisa juga berupa prestasi lain yang telah ditentukan sebagai pembayaran sewa, dapat berupa prestasi untuk melakukan sesuatu.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa belandanya disebut *Benoemde*. Dimana didalam KUHPerdara

³⁷ M .Yahya Harahap. 1982. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Penerbit Alumni.Hal 220

perjanjian ini diatur dalam rumusan Pasal 1319 KUHPerdara yang berbunyi : “semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”. Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdara, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya.

Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak

Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur yaitu antara lain :

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.³⁸

2. Kewajiban Para Pihak

Pasal 1550 BW menentukan tiga macam kewajiban pihak yang menyewakan. Ketiga macam kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan pada para pihak yang menyewakan, yaitu:

- (1) Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada para pihak
- (2) Kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewakan selama waktu yang diperjanjikan. Sehingga barang yang disewa tadi tetap dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud pihak penyewa.
- (3) Pihak yang menyewakan wajib memberi ketentraman kepada si penyewa menikmati barang yang disewakan selama perjanjian sewa berlangsung.

Sesuai dengan ketentuan 1560 BW, si penyewa mempunyai kewajiban, yaitu:

- (1) Membayar atau melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan
- (2) Memakai barang yang disewa secara “patut” sesuai dengan tujuan yang ditentukan dalam perjanjian.

³⁸Salim H.S, “Hukum Kontrakan”, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal.59

(3) Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa, kecuali jika dia dapat membuktikan, bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya.

(4) Mesti mengembalikan barang yang sewa kepada yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian sewa.

3. Resiko Sewa Menyewa

Menegani soal resiko pasal 1553 KUHPerdara, telah menjelaskan mengenai kemungkinan musnah nya barang yang disewakan, jadi apabila barang yang disewakan musnah dalam jangka waktu masa perjanjian sewa berlangsung, bisa menimbulkan persoalan sebagai berikut:

- Jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gagal demi hukum
- Jika hanya barang sebagian musnah, sipenyewa dalam memilih menurut keadaan, aksi meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan persetujuan sewa dan ia berhak atas suatu ganti rugi.

4. Berakhinya sewa menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan :

- a. Karena pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang

- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena batal atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal

Secara umum undang-undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa menyewa. Dan akibat yang paling jauh adalah pengosongan barang yang disewakan. Para dasarnya berakhirnya sewa menyewa yaitu:

- (1) Berakhinya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis
- (2) Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara liar.
- (3) Baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan waktu berakhirnya.
- (4) Ketentuan khusus pengakhiran sewa

D. Tinjauan Umum Tentang Sanksi

1. Pengertian Sanksi

Pengertian sanksi secara umum adalah hukuman yang diberikan kepada seseorang dengan cara paksa, karena tindakan yang dilakukan melanggar aturan. Sanksi hukum adalah suatu akibat yang berupa hukuman ditimbulkan oleh adanya peristiwa hukum yang merugikan secara publik maupun privat yang bertentangan dengan peraturan yang tertulis yang dibuat oleh pejabat berwenang yang bertujuan memberikan efek jera.

Sanksi hukum diatur oleh hukum, yang berupa Undang – Undang atau ketentuan Perundangan lainnya. Sanksi hukum diatur mengenai cara atau prosedur penegakannya, pihak – pihak yang menegakkannya (penegak hukum) dan berat sanksi yang dikenakan.³⁹

Sanksi hukum dalam arti sempit adalah sanksi atau hukuman yang dijatuhkan pada seseorang yang melanggar hukum. sanksi hukum yang diatur oleh hukum baik mengenai ruang lingkup, cara pelaksanaan, takaran berat ringannya hukuman maupun upaya yang tersedia bagi tersangka untuk membuktikan ketidak salahan atau tuduhan untuk menangkis atau menangkal tuduhan yang dijatuhkan padanya.

Berdasarkan uraian tersebut pengertian sanksi secara umum adalah hukuman yang diberikan kepada seseorang dengan cara paksa, karena tindakan yang dilakukan melanggar aturan. Sanksi hukum adalah suatu akibat yang berupa hukuman ditimbulkan oleh adanya peristiwa hukum yang merugikan secara publik maupun privat yang bertentangan dengan peraturan yang tertulis yang dibuat oleh pejabat berwenang yang bertujuan memberikan efek jera.

2. Tujuan Sanksi

Teori sanksi merupakan bagian dari teori hukum murni yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa hukum dipahami sebagai tatanan paksa yakni sebagai tatanan yang menerapkan sanksi berupa tindakan paksa, maka ketentuan yang menjelaskan hukum

³⁹ Mochtar Kusumaatmadja. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum*. Alumni: hal 27-29

dalam Undang-Undang akan kelihatan sebagai pernyataan bahwa dalam kondisi tertentu, yang ditetapkan oleh tatanan hukum.

Tujuan sanksi adalah untuk memberikan efek jera atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan cara paksa yang telah ditetapkan oleh peraturan yang tertulis.

3. Jenis Sanksi

Doktrin dalam ilmu hukum tradisional bahwa unsur nilai moral bersifat imanen dalam konsep pelanggaran dan sanksi. Pemikiran bahwa suatu pelanggaran mesti merupakan suatu yang amoral dan penghukuman merupakan suatu yang tidak terhormat tidak bisa dipertahankan jika bukan untuk alasan selain karena relatifnya karakter pertimbangan nilai masing – masing. perilaku menurut tata hukum positif merupakan syarat tata hukum positif merupakan syarat sebagai sanksi dianggap amoral oleh kelompok tertentu. Berikut ini merupakan tiga jenis sanksi yang diterapkan menurut hukum di Indonesia yaitu :

a) Sanksi Administrasi

Administrasi dalam arti sempit adalah segala kegiatan tulis menulis, catat–mencatat, surat–menyurat, ketik–mengetik serta penyimpanan dan peng urusan masalah – masalah yang hanya bersifat teknis ketata usahaan.

Sanksi administratif yang dapat berupa penolakan pemberian perijinan setelah dikeluarkan ijin sementara (*preventif*) atau mencabut

ijin yang telah diberikan, jauh lebih efektif untuk memaksa orang menaati ketentuan – ketentuan hukum

Berdasarkan uraian diatas bahwa sanksi administratif adalah suatu tindakan yang berupa hukuman daya paksa kepada seseorang karena melanggar peraturan yang bersifat internal yang berhubungan dengan etika

b) Sanksi Perdata

Berkuasanya undang – undang dalam hukum perdata dalam asas kodifikasi. Hak dan kewajiban para warga negara dalam hubungan antara yang satu terhadap yang lain harus dirumuskan setajam mungkin dalam undang – undang. Undang – undang ini dipandang bertumpu pada persetujuan bebas tiap orang, sementara secara substansial membatasi dan mengurangi kebebasan setiap orang bertindak.

Hukum perdata adalah rangkaian dari aturan–aturan hukum yang mengatur hubungan–hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lain didalam masyarakat. Hukum perdata dapat diartikan sebagai hukum perdata materiil dan hukum perdata formil.

c) Sanksi Pidana

Hukum pidana adalah bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku di suatu negara, yang mendasarkan aturan – aturan untuk:

- I. Menentukan perbuatan – perbuatan mana yang boleh dilakukan, dilarang, dengan disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi barang siapa melanggar larangan tersebut.
- II. Menentukan kapan dan dalam hal – hal apa kepada mereka yang telah melanggar larangan – larangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi pidana sebagaimana yang telah diancamkan.
- III. Menentukan dengan cara bagaimana pengenaan pidana itu dapat dilaksanakan apabila ada orang yang disangka telah melanggar larangan tersebut.

Kebijakan dalam menetapkan suatu sanksi pidana sebagai salah satu sarana menanggulangi kejahatan yang merupakan persoalan pemilihan dari berbagai alternatif. Pemilihan dan penetapan sanksi pidana tidak dapat dilepaskan dari berbagai tindakan rasional dan kebijakan sesuai dengan keadaan dan perkembangan masyarakat. Konsep yang demikian merupakan kewajiban negara yang melindungi dan mensejahterakan masyarakat dilain pihak juga melindungi dan mensejahterakan pelaku kejahatan.

Sanksi pidana mengatur 2 (dua) macam sanksi pidana yang berupa :

I. Pidana Pokok

I. Pidana mati

II. Pidana penjara

III. Kurungan

IV. Denda

II. Pidana Tambahan

- i. Pencabutan hak – hak tertentu
- ii. Perampasan barang – barang tertentu
- iii. Pengumuman putusan hakim (Moeljatno : 2008 : 5-6)

Berdasarkan uraian diatas definisi sanksi pidana adalah suatu hukuman yang berupa daya paksa yang diberikan oleh negara, karena telah melakukan perbuatan pidana yang merugikan publik sehingga menyebabkan rasa tidak aman dan terlindungi ketika beraktivitas yang bertujuan untuk memberikan efek jera kepada sipelaku